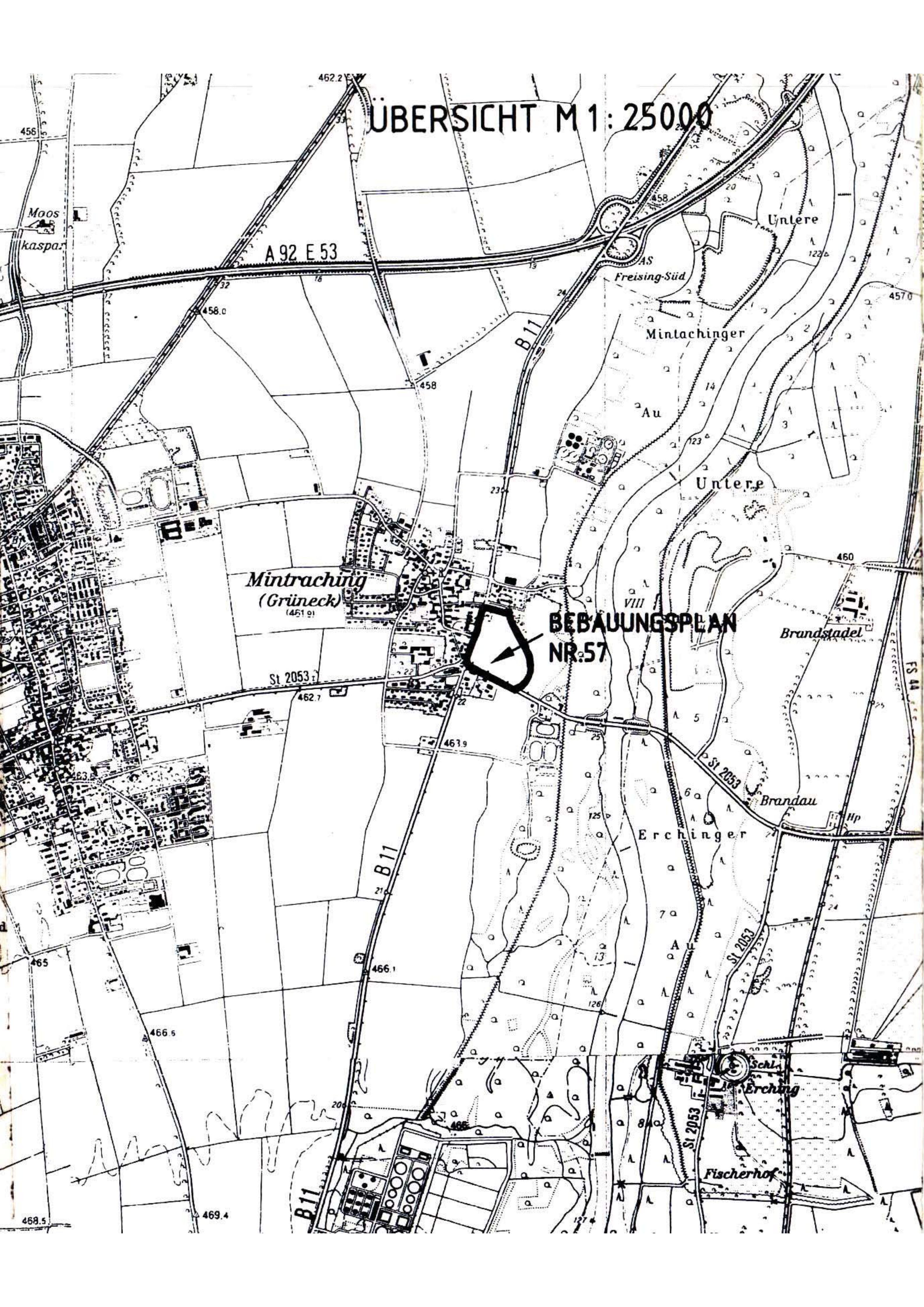
Gemeinde	**Neufahrn b. Freising** Lkr. Freising
Bebauungsplan	Nr. 57 Gewerbegebiet in Mintraching entlang der B 11
Grünordnerische Beratung:	Dipl. Ing. Barbara Baumann Landschaftsarchitektin Hubstetten 5, 84186 Vilsheim
Planfertiger:	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle - Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-30 Bearb.: Ba
Plandatum:	12.05.1996 29.09.1997 08.05.1998 (öffentl. Auslegung) 31.08.1998 28.09.1998

Die Gemeinde Neufahrn b. Freising erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz -BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

Satzung.


ÜBERSICHT M 1 : 25000
BEBAUUNGSPLAN
NR.57
A 92 E 53
B11
St 2053
Moos
Mintraching
(Grüneck)
AS
Freising-Süd
Mintachinger
Untere
Au
Brandstadel
Brandau
Erchinger
Erching
Fischerhof
FS 44

A) Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **GE (e)** Das Gebiet wird nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Es ist hinsichtlich der Emissionen beschränkt.

2.2 Zulässig sind nur die unter § 8 Abs. 2 Ziff. 1, 2, und 4 BauNVO angeführten Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Reine Lagerplätze sind nicht zulässig.

2.3 Auf der Fläche zwischen der Erdinger Straße und der südlichen Grundstückszufahrt ist ein Lebensmittelmarkt zulässig.

2.4 **GE (e) W** Innerhalb dieser Flächen sind neben den Nutzungen gem. Punkt 2.2 auch Wohngebäude gem. BauNVO § 8 Abs.3, Ziff.1 zulässig. Als Ausnahme sind bei Grundstücksteilung Wohngebäude auch auf den Flächen gem. Punkt 2.1 zulässig.

2.5 ●–●–●–●–● Grenze unterschiedlicher Nutzungsbereiche

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,40 festgesetzt.

3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,70 durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, ist zulässig.

3.3 Im Bereich GE(e) darf die Wandhöhe (Schnittpunkt Oberkante Dach mit Außenwand) höchstens 6,5 m über Straßenoberkante (Münchner Straße in Straßenmitte) betragen.
Im Bereich GE(e)W darf die Wandhöhe höchstens 5,8 m über dem natürlichen Gelände betragen.
Bei Wohngebäuden darf die Wandhöhe höchsten 5,8 m über dem natürlichen Gelände betragen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1 Baugrenze

4.2 Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Lagerflächen sind auch innerhalb der schraffierten Flächen zulässig.

4.3 Es ist offene Bauweise festgesetzt. Als Ausnahme kann bei Grundstücksteilungen beidseitiger Grenzanbau an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zugelassen werden.

5. Gelände und Höhenlage der Gebäude

5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig, mit Ausnahme eines Niveauausgleiches zwischen Straße und Gebäuden. Zufahrten und Bebauung sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen (siehe Systemschnitt in der Begründung).

5.2 Die Oberkanten Tiefgarage (incl. Überdeckung) darf nicht aus dem natürlichen Gelände herausragen. Die Überdeckung mit Erdreich von nicht überbauten Tiefgaragen muß mindestens 60 cm betragen, ausgenommen hiervon sind nicht überbaute Tiefgaragen, auf deren Decke ein Parkplatz angeordnet ist.

5.3 Die Oberkante Erdgeschoßrohfußboden der Gebäude im Bereich GE(e) darf maximal 0,20 m über der Straßenoberkante der Münchner Straße (Fahrbahnmitte) liegen. Die Oberkante Erdgeschoßrohfußboden der Gebäude im Bereich GE(e)W darf maximal 20 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

6. Bauliche Gestaltung

6.1 Zulässig sind Satteldächer mit mittigem First und Pultdächer. Die Dachneigung muß mindestens 15° und darf höchstens 25° betragen. Bei Wohngebäuden ist eine Dachneigung bis 35° zulässig.

6.2 Es sind ruhige möglichst geschlossene Dachflächen auszubilden; hierzu sind folgende Festsetzungen einzuhalten:
Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur in stehender Form bei einer Dachneigung von 35° zulässig.
Firstverglasungen und aufgeglaste Sparrenfelder vom First zur Traufe sind zulässig.
Die Summe der Breite aller Dachflächenöffnungen darf ¼ der dazugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.
Es ist nur jeweils eine Art der Belichtungsmöglichkeit zulässig; Kombinationen aus Dachflächenfenstern und Gauben, Zwerchgiebeln oder aufgeglasten Sparrenfeldern ist unzulässig.
Die Öffnungen in der Dachfläche müssen untereinander und zum Ortgang mindestens einen Abstand ihrer 1,5 - fachen Breite einhalten.

6.3 Als sichtbare Materialien sind zulässig:
für Außenwände: geputzes oder geschlämmtes Mauerwerk und Holz;
für untergeordnete Bauteile: Sichtbeton, Holz, Metall, Glas.
Dacheindeckung: Ziegel und Dachsteine in rotbraunen Farbtönen; für Dächer unter 18° Dachneigung: Blecheindeckung in den Materialfarben.
für Fenster: nicht-verspiegeltes Glas.

6.4 Grelle Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben sind an den Gebäude außenflächen unzulässig.

6.5 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und unterhalb der Traufhöhe zulässig. Bewegliche Lichtwerbung ist nicht zulässig.

6.6 Freistehende Reklamekästen oder Werbeanlagen an Einfriedungen sind bis zu einer Größe von maximal 1 qm pro Gewerbebetrieb zulässig.

6.7 Abfall- und Wertstoffbehälter sind, soweit möglich, in die Gebäude zu integrieren oder durch Maßnahmen, wie z.B. dichte Eingrünung, abzuschirmen.

7. Private Freiflächen auf dem Baugrundstück

7.0 Die beabsichtigte Grüngestaltung des Baugrundstücks ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

7.0.1 Die nach den Festetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind von den Grundstückseigentümern nachzupflanzen.

7.0.2 Bei Erdbewegungen ist der Mutterboden zu sichern.

7.0.3 Zulässig sind nur standortheimische Gehölze bzw. Gehölze der Artenlisten unter Teil C: Hinweise Punkt 7.

7.1 Grünordnung

7.1.1 Vegetationsflächen außerhalb der Einfriedung

7.1.2 Vorzone
Entlang von Fuß- und Radwegen (Münchner Straße / B11 und Erdinger Straße / St 2053) ist als Teil des Baugrundstückes eine nicht eingefriedete Vorzone herzustellen. Sie ist zu begrünen, sofern keine Schaufenster und Zugänge zu den Gebäuden bestehen. Die zulässige Breite von Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken darf 6 m nicht überschreiten.

7.1.3 Trenngrünstreifen
Die Ost-West-gerichteten Trenngrünstreifen sind von jeglicher Nutzung freizuhalten und zu bepflanzen.
Der mittlere Trenngrünsteifen ist in Form einer Wiese offenzuhalten.

7.1.4 Die Lage des mittleren Trenngrünstreifens ist zwischen den beiden Grundstückszufahrten verschiebbar.

7.2 Vegetationsflächen, die auch innerhalb der Einfriedungen liegen können

7.3. Freiflächen innerhalb der privaten Grundstücke, soweit sie nicht unter Punkt 7.1 und 7.2 fallen, sind durch Begrünung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, Gehölze nach Artenliste Teil C Punkt 7.1. Ausgenommen sind notwendige befestigte Flächen gem. Punkt 7.4 und 11.1. Die Vegetationsflächen sind mindestens zu 2/3 mit Gehölzen zu bepflanzen.

7.4 Befestigte Flächen
Stellflächen und Lagerflächen, sowie Flächen zur inneren Erschließung sind mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Flächen, die mit grundwassergefährdenden Stoffen belastet werden, Flächen mit extremer Verkehrsbelastung sowie Eingangsbereiche.
Als versickerungsfähige Beläge gelten:
- Naturstein- oder Betonpflaster mit Rasenfugen von mind. 3 cm
- Rasengittersteine, Rasenwaben
- wassergebundene Decken
- Schotterrasen.

7.5 Großflächige, fensterlose Fassadenabschnitte sind zu begrünen. Arten nach Artenliste Teil C Punkt 7.4.

8. Öffentliche Grünflächen

8.1 öffentliche Grünfläche

9. Flächen für die Landwirtschaft

9.1 Fläche für die Landwirtschaft

9.2 Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.2.1 Fläche zu bewirtschaften als extensive Wiese; Pflanzung von Gehölzgruppen und Einzelgehölzen entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen mit Gehölzen der Liste 1 Teil C Punkt 7.1.

9.2.2 Fläche zu bewirtschaften als Streuobstwiese

9.2.3 Gehölze zu pflanzen.

10. Gehölze

10.1 Baum zu erhalten

10.2 Alleebaum zu pflanzen;
geringe Abweichungen vom festgesetzten Standort sind zulässig.

10.3 flächige Gehölzpflanzung

11. Garagen und Stellplätze

11.1 Flächen für Stellplätze

11.2 Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig; bzw. als Tiefgaragen oder Garagengeschossen unter den Gebäuden unterzubringen.

11.3 Bei Verschiebung des mittleren Trenngrünstreifens und damit Änderung der vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte sind Stellplätze ausnahmsweise auch außerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig. Sie müssen aber zum Fahrbahnrand einen Abstand von mindestens 30 m einhalten.

11.4 Auf offenen PKW-Stellflächen ist mindestens 1 Großbaum je 8 Stellplätze zu pflanzen.
Baumscheibe: ca. 6 qm offener Boden oder Einsatz technischer Mittel gegen Bodenverdichtung, für Bewässerung, zum Stammschutz. Empfohlene Artenliste für befestigte Flächen Teil C Punkt 7.2.

12.1. Verkehrsflächen

12.1 Straßenbegrenzungslinie

12.2 öffentliche Verkehrsfläche; Fahrbahn, Gehweg

12.3 öffentliches Strassenbegleitgrün;
für die durch Planzeichen festgesetzte Allee gilt:
Baumart: Bergahorn
Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 20 - 25 cm

12.4 Private Grundstückszufahrt

12.5 Ein-und Ausfahrt festgesetzt; weitere Grundstückszufahrten sind unzulässig.

13. Immissionsschutz

13.1 Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel Tag-Nachtwert; 60 dB(A) tags und 40dB (A) nachts.

Innerhalb des Plangebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je qm Grundfläche abgestrahlten Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten (Nutzungsbeschränkung).

13.2 Zum Schutz vor Flug- und Verkehrslärm sind bei der Einrichtung von Gebäuden mit Wohnnutzung Lärmschutzvorkehrungen zu treffen.
Aufenthaltsräume (Wohnnutzung) sind durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so gegen den Außenlärm zu schützen, daß einschließlich etwaiger Belüftungseinrichtungen oder Belüftungen von Schlaf- und Kinderzimmern über Wintergärten am Tag ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).
Wird vor notwendigen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern nachts ein Beurteilunspegel von 45 dB(A) überschritten, ist für eine ausreichende Belüftung der Räume über vorgebaute Wintergärten oder schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen Sorge zu tragen.

13.3 Büroräume, Räume für soziale Zwecke und dergleichen sind so auszuführen, daß durch den von außen einfallenden Schall ein Mittelpegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

13.4 Betriebliche Stellplätze und Flächen für Be- und Entladevorgänge sind gegenüber der bestehenden wie der zukünftigen Wohnbebauung z.B. durch entsprechende Gebäudestellung abzuschirmen.

13.5 Tiefgaragen-Rampen sind einzuhausen und die Einhausungen schallabsorbierend auszukleiden.

13.6 Die Einhaltung der Immissionsschutzregeln ist bei Einreichung des Bau antrages nachzuweisen.

14. Vermaßung

6 — Maßzahl in Metern; z.B. 6 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1. Aufzuhebende Grenze des Landschaftsschutzgebietes
2. Grenze des künftigen Landschaftsschutzgebietes

C Hinweise

1. bestehender Radweg
2. Blickbeziehung zur Landschaft

3.	—o—x—o—	bestehende Grundstücksgrenze
4.	------	vorgeschlagene Grundstücksteilung
5.	266	Flur Nummer; z.B. FlNr. 266

6. **Wasserwirtschaftliche Belange**

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung und an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.
Neu zu befestigende Flächen sind so zu gestalten, daß das Niederschlagswasser nicht gesammelt wird, sondern möglichst breitflächig versickert. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (Verkehrsanlagen im Planungsgebiet) ist wegen der anzustrebenden flächendeckenden Grundwasserneubildung vor Ort zu versickern. Dabei sind die technischen Vorgaben der DIN 4261 oder des ATV-Arbeitsblattes A 138 bezüglich der Bemessung und Errichtung von Versickerungseinrichtung, und hierbei insbesondere die vorgegebenen Mindestabstände zum höchsten Grundwasserstand, zu beachten und eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

7. **Listen der zu pflanzenden Gehölze**

7.1 Liste 1 Standortheimische Gehölze des Eichen-Hainbuchen-Waldes

Es wird empfohlen, die Begrünung mit standortheimischen Gehölzen auszuführen. Dies dient nicht nur dem Landschaftsbild und der heimischen Tierwelt, sondern ermöglicht auch eine kostengünstige, entwicklungsfähige und damit pflegeleichte Pflanzung. Weißdornarten dürfen aufgrund Feuerbrandgefahr nur kleinflächig verwendet werden.

Bäume:		**Sträucher:**	
Acer campestre	Feldahorn	Berberis vulgaris	Berberitze
Acer platanoides	Spitzahorn	Clematis vitalba	Waldrebe
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Fraxinus excelsior	Esche	Corylus avellana	Hasel
Pirus communis	Holzbirne	Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Crataegus oxyacantha	Zweigr. Weißdorn
Quercus robur	Stieleiche	Daphne mezereum	Seidelbast
Sorbus aucuparia	Eberesche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sorbus torminalis	Elsbeere	Ligustrum vulgare	Liguster
Tilia cordata	Winterlinde	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ulmus glabra	Bergulme	Prunus spinosa	Schlehe
		Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
		Rhamnus frangula	Faulbaum
		Rosa canina	Heckenrose
		Viburnum lantana	wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	Wasserschneeball

7.2 Liste 2 Baumarten geeignet für Standorte in befestigten Flächen

Hinsichtlich Sträucher siehe Liste 7.1.Die mit (F) gekennzeichneten Gehölze sollen nur im straßenzugewandten Bereich zur Münchner und Erdinger Straße und im inneren Erschließungsbereich gepflanzt werden. Für den extremen Pflanzstandort in befestigten Flächen haben sich die folgenden, zum Teil auch nicht standortheimischen, Baumarten bewährt:

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	Gefülltblühende Roßkastanie
Ailanthus altissima	Götterbaum (F)
Corylus colurna	Baumhasel (F)
Fraxinus excelsior	Esche
Gingko biloba	Fächerbaum (F)
Platanus x hybrida	Platane (F)
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere (F)
Tilia cordata	Winterlinde

7.3 Rasen/Wiese

Kräuterreiche, auf den Standort abgestimmte Wiesenmischung, vorzugsweise Mähgut lokaler Magerrasen.

7.4 geeignete Pflanzen zur Wandbegrünung

Selbstklimmer (keine Kletterhilfen erforderlich):
- Efeu (Hedera Helix)
- selbstklimmender Wein (Parthenocissus tricuspidata Veitchii)

Rank- und Schlingpflanzen (Kletterhilfen erforderlich)
- Clematis-Arten (Clematis spec.)
- Geißblatt-Arten (Lonicera spec.)
- Knöterich (Polygonum aubertii)
- Baumwürger (Celastrus orbiculatus
- Glycine (Wisteria sinensis)
- Pfeifenwinde (Aristolochia durior)

8. Einfriedungen

Es gilt die Satzung über die Einfriedungen der Gemeinde Neufahrn.

9. Brandschutz

Die privaten Grundstückszufahrten sind so auszubilden, daß die Feuerwehr im Hofbereich umkehren kann.

Kartengrundlage:	Amtliche Katasterblätter Nr. NO IX 4 - 14 - 15
Maßentnahme:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit